



Fremsat den 15. november 2024 af Carl Andersen (LA), Ole Birk Olesen (LA) og Alex Vanopslagh (LA)

Forslag til folketingsbeslutning

om at give mulighed for at opdele ældre udlejningsejendomme i ejerlejligheder

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte et lovforslag inden udgangen af 2025, der giver mulighed for at opdele udlejningsejendomme opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder.

Bemærkninger til forslaget

Forslagsstillerne ønsker med dette beslutningsforslag at skabe mere frihed for ejerne af udlejningsejendomme, som er opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Efter forslagsstillerens opfattelse bør en ejer af en udlejningsejendom selv kunne beslutte, hvilken lejlighedsform der er mest gavnlig for ejeren.

I dag er der med få undtagelser et forbud mod opdeling af bygninger og ejendomme opført den 1. juli 1966 eller tidligere (§ 16, stk. 1, nr. 1, i lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder). Antallet af berørte lejligheder estimeres til ca. 201.000, hvoraf ca. 54.000 er beliggende i omkring 18.500 småejendomme med under fem lejemål (»Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder«, Jonas Zangenberg Hansen og Andreas Østergaard Iversen, DREAM, 2017). Seneste ændring af området ophævede opdelingsforbuddet for 6.200 lejligheder i småejendomme med op til to beboelseslejemål med erhverv som følge af bl.a. anbefalinger i »Rapport fra Udvalg om Ejerlejlighedsloven« (Erhvervsstyrelsen, 2018), der dannede grundlag for lovændringen i 2020.

Det er forslagsstillerens vurdering, at de nuværende regler står i vejen for et fleksibelt og frit boligmarked, hvor udbud og efterspørgsel af forskellige boligtyper tilpasses af markedet og ikke unødigt begrænses af politisk fastsatte reguleringer.

De forbudsramte udlejningsejendomme er spredt ud over

hele Danmark. Mange danskere ønsker at eje deres egen bolig. Særlig i hovedstadsområdet er priserne på ejerboliger steget eksplosivt. Forslaget skaber potentiale for at øge andelen af ejerboliger med over 135.000 boliger. Ifølge DREAM vil det ske på tværs af hele landet. Det vil ca. være 60.000 i hovedstaden og 15.000 i byer med 20.000-40.000 indbyggere, jf. rapporten fra DREAM som nævnt ovenfor.

Samlet set øges fleksibiliteten og friheden for over 201.000 udlejningsboliger over hele landet, hvoraf DREAM i 2017 anslog at ca. 65 pct. af de ældre udlejningsejendomme vil have et økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejligheder.

Finansiering

Det fremgår af svar på Skatteudvalgets spørgsmål 673, folketingsåret 2023-24, at forslaget skønnes at medføre et umiddelbart merprovenu på ca. 1,4 mia. kr. for udlejningsejendomme. Efter tilbageløb skønnes provenuet at være ca. 1,0 mia. kr. Indtægterne kommer fra ejendomsværdiskat, som udlejningsejendomme i dag er fritaget for. Indtægten ventes dog næsten fuldt udlignet af forøgede udgifter til rentefradrag. Hertil kommer et ukendt, men løbende større engangsprovenu fra avancebeskatning ved frasal. Dette provenu forslås tilsidesat og udmøntet af de partier, som støtter op om forslaget.

Skriftlig fremsættelse

Carl Andersen (LA):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om at give mulighed for at opdele ældre udlejningsejendomme i ejerlejligheder.

(Beslutningsforslag nr. B 84)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.